

Bello, 28 de septiembre de 2018

Doctor
CESAR AUGUSTO SUÁREZ MIRA
 Alcalde
 Municipio de Bello

Asunto: Informe de Auditoría de Evaluación a los controles de los riesgos en la actualización y conservación catastral para las vigencias 2016, 2017 y primer semestre de 2018.

Respetado Doctor Suárez Mira:

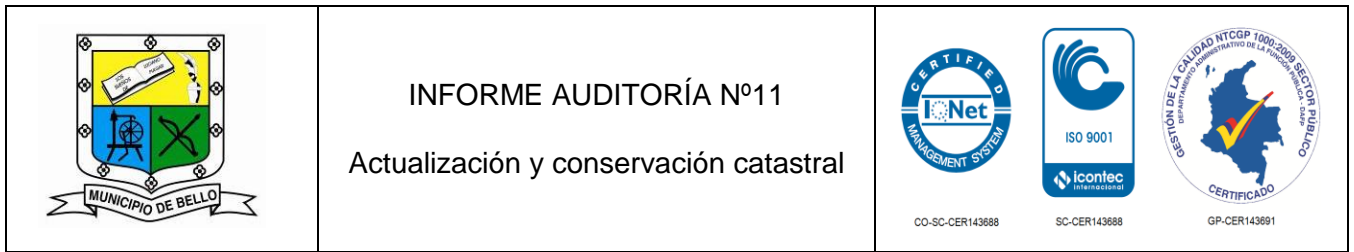
La Secretaría de Control Interno con fundamento en la ley 87 de 1993, practicó Auditoría de Evaluación a los controles de los riesgos en la actualización y conservación catastral para las vigencias 2016, 2017 y primer semestre de 2018 a la Alcaldía Municipal de Bello.

La Auditoría se llevó a cabo de acuerdo a las normas de auditoría generalmente aceptadas y según el artículo 2.2.21.5.3 del decreto 1083 de 2015 que enmarca el rol de Control Interno y requirió del procedimiento documentado en el Sistema Integrado de Gestión que involucra planeación, ejecución e informe de la Auditoría.

La auditoría incluyó el análisis de las evidencias frente a los criterios establecidos, el cual brinda un nivel de confianza de la evaluación a los controles de los riesgos en la actualización y conservación catastral que opera en la Alcaldía Municipal de Bello, determinando los hallazgos que repercuten en la prestación de servicios y cumplimiento de la normatividad vigente.

Como resultado de la auditoría se identificaron Cuatro (4) Oportunidades de Mejora y Dos (2) Riesgos en relación con la gestión de actualización y conservación catastral entre las vigencias 2016 y 2018.

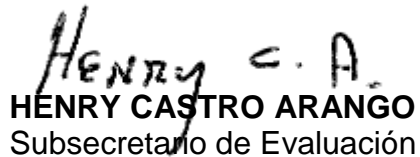
En conclusión, la Alcaldía Municipal de Bello en la actualidad tiene implementados controles efectivos en referencia a los riesgos de la actualización y conservación catastral, se requieren acciones de mejora para articular estrategias que permitan agilizar la atención de trámites por parte de la Dirección de Catastro Departamental y reducir el volumen de rectificaciones en la inscripción de predios que conllevan a la devolución de impuestos generados y recaudados a los usuarios.



Con el fin de lograr que la labor de auditoría conduzca a que se emprendan actividades de mejoramiento de la gestión pública, la Entidad deberá implementar políticas y estrategias que le permitan adecuar los procesos de la Entidad a los lineamientos de la Ley 1753 de 2015 mediante la cual la entidad podrá recibir la delegación en materia de gestión del catastro y mejorar la oportunidad de la atención de trámites y servicios que solicita la comunidad en la materia.



ALBERTO ZULUAGA PÉREZ
Secretario de Control Interno



HENRY CASTRO ARANGO
Subsecretario de Evaluación

Copia a: Doctora Viviana María Zapata Cordoba, Secretaria de Hacienda.
 Doctora Leyda Catalina Rios Cadavid, Subsecretaria Financiera y Presupuestal
 Doctor Jhon Jairo Serna Aristizabal, Director Administrativo de Catastro
 Doctor Henry León Holguín Cuadros, Director Administrativo de Rentas
 Ingeniera Maryen Gracia Machado, Directora Técnica de las TIC y Soporte Tecnológico.



INFORME AUDITORÍA N°11
Actualización y conservación catastral



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

SECRETARIA DE CONTROL INTERNO

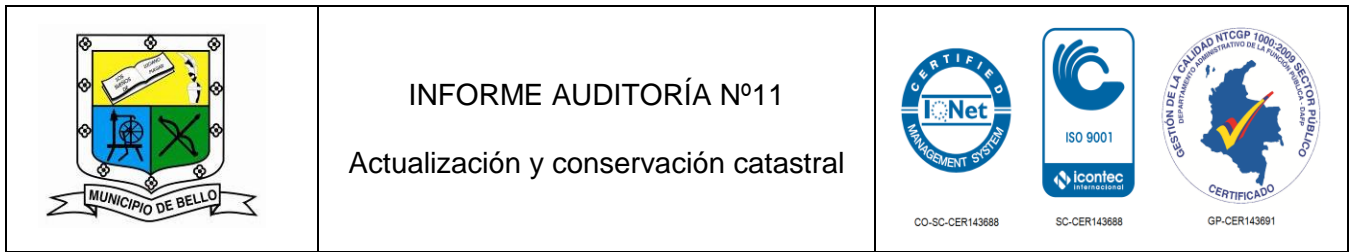
ALBERTO ZULUAGA PÉREZ
Secretario

HENRY CASTRO ARANGO
Subsecretario de Evaluación

HUGO ALBERTO LONDOÑO OSSA
Auditor Líder
Profesional Universitario

MARÍA EPIFANIA OSORIO IDARRAGA
Profesional Universitario
Auditora

Bello
Septiembre 28 de 2018



1. OBJETIVO GENERAL DE LA AUDITORÍA

Verificar la existencia de controles de los riesgos en la actualización y conservación catastral para las vigencias 2016, 2017 y primer semestre de 2018, en la administración central del Municipio de Bello.

1.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar la aplicación de la reglamentación en la actualización y conservación catastral en la Administración Central del Municipio de Bello
- Evaluar la gestión en materia de actualización y conservación catastral para las vigencias 2016, 2017 y primer semestre de 2018, en la Administración Central del Municipio de Bello, según lo establecido en la Ley 14 1983. “por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”. Capítulo I. Artículos del 1 al 31. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC) y según decretos donde se fijan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales y otras reglamentaciones.
- Verificar la facturación y liquidación del impuesto predial unificado según Capítulo I del Acuerdo Municipal 024 del 26 de diciembre de 2017 y Acuerdo Municipal 028 de diciembre 15 de 2012.
- Verificar y evaluar, para la vigencia 2016,2017 y primer semestre de 2018, en el proceso Gestión administrativa y financiera, la identificación de riesgos y la gestión de sus controles, respecto a las actividades de la actualización y conservación catastral.
- Verificar el cumplimiento del **Manual de Fiscalización Tributaria de Rentas M-GA-06**, con respecto a los requerimientos y operación basada en la actualización y conservación catastral en la Administración Central del Municipio de Bello.

2. CRITERIOS

La Secretaría de Control Interno en su proceso de auditoría verificó el cumplimiento de las políticas, procedimientos y requisitos de acuerdo a lo establecido en:

- Ley 14 de 1983. “por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”. Capítulo I. Artículos del 1 al 31. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC).



INFORME AUDITORÍA N°11
Actualización y conservación catastral



CO-SC-CER143688

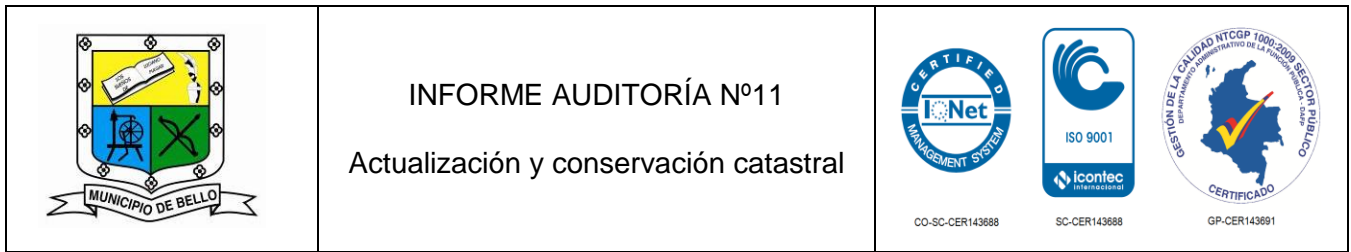


SC-CER143688



GP-CER143691

- Ley 09 de 1989, Impuestos de Estratificación Socio económica y sobretasa de levantamiento catastral.
- Ley 44 de 1990, Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.
- Decreto 2204 del 26 de diciembre 2017 “fija los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para 2018”.
- Resolución Número 0070 del 04 de febrero del 2011.” Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral “.
- Resolución 1008 de 2012 del IGAC. “Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral”.
- Resolución 1055 de 2012.” Por la cual se modifica parcialmente la Resolución número 70 del 4 de febrero de 2011”.
- Resolución 829 de 2013 del IGAC. “Por la cual se modifica parcialmente la Resolución 70 del 2011, modificada por la Resolución 1055 del 2012”.
- Resolución 1174 de 2016 del IGAC. “por medio de la cual se adiciona el artículo 150 de la resolución 070 de 2011 y el artículo 1º de la resolución 1008 de 2012 del instituto geográfico 'AGUSTÍN CODAZZI”.
- Resolución 1495 de 2016 del IGAC.” por medio de la cual se definen los requisitos para trámites y otros procedimientos administrativos (opas), del instituto geográfico “AGUSTÍN CODAZZI” y se dictan otras disposiciones.
- Resolución 1438 de 2017 del IGAC. “Adiciona Resolución 1495 de 2016.
- Resolución 341 de 2017 del IGAC.” Por medio de la cual se establecen los criterios específicos para la delegación de funciones catastrales, el procedimiento para su valoración y se adoptan otras disposiciones”.
- Acuerdo Municipal 028 de diciembre 15 de 2012“por medio del cual se establece el estatuto tributario municipal”.



- Acuerdo Municipal 024 del 26 de diciembre de 2017.
- Manual de Fiscalización Tributaria de Rentas M-GA-06
- Matriz de riesgos por procesos con sus controles.

3. ALCANCE

La Auditoría de Evaluación a los controles de los riesgos en la actualización y conservación catastral para las vigencias 2016, 2017 y primer semestre de 2018, en la Administración Central del Municipio de Bello, tuvo como alcance:

Las Secretarías de: Hacienda con sus Direcciones Administrativas de Catastro y de Rentas, y la Dirección Técnica de las TIC y Soporte Tecnológico.

4. GENERALIDADES

4.1. METODOLOGÍA

Para la realización de la auditoría se revisó información en el Sistema Integrado de Gestión, se realizó revisión documental de la normatividad relacionada, se elaboró lista de verificación, plan de auditoría, y reuniones con los líderes o responsables de las actividades que tengan que ver con **los controles de los riesgos en la actualización y conservación catastral para las vigencias 2016, 2017 y primer semestre de 2018 en la administración central del Municipio de Bello**; posteriormente se validó la información y evidencias recolectadas frente a la lista de verificación para elaborar el informe de auditoría.

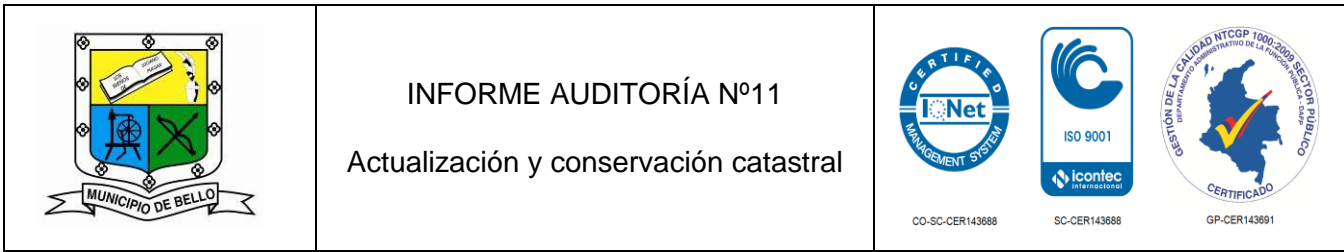
NOTA: Para el análisis de la gestión en materia de actualización y catastral se toma como punto de referencia la información correspondiente a la vigencia 2015 (periodo de gobierno anterior)

La Auditoría, tuvo una duración 22 días hábiles, entre el 30 de agosto y el 28 de septiembre de 2018, así:

Fase	Período
Planeación	del 30 de agosto al 11 de septiembre de 2018.
Ejecución	del 12 al 21 de septiembre de 2018.
Informe	del 24 al 28 de septiembre de 2018.

4.2. Hechos Relevantes De Las Últimas Auditorías De Control Interno:

No aplica, es primera vez que se realiza esta auditoría.



5. RESULTADO DE LA AUDITORIA

Los predios en el Municipio de Bello, clasificados y avaluados según los artículos 85, 86, 87, 88, 89, 90 y 91 de la Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, presentan la siguiente evolución entre los años 2015 y 2018:

Censo Urbano del Municipio de Bello

Destinación	2015		2016		2017		2018	
	Numero de Predios	Valor Catastral	Numero de Predios	Valor Catastral	Numero de Predios	Valor Catastral	Numero de Predios	Valor Catastral
Habitacional	106,929	\$3,100,494,361,128	109,683	\$3,128,724,956,652	120,369	\$ 3,425,813,307,984	126,791	\$ 3,826,596,025,734
Industrial	384	\$ 406,876,904,048	387	\$ 405,969,346,076	406	\$ 401,436,846,726	424	\$ 413,942,123,713
Comercial	4,348	\$653,600,883,334	4,427	\$ 653,329,585,588	4,487	\$660,764,989,173	4,598	\$ 693,083,138,245
Agropecuario	-	\$-	-	\$ -	-	\$ -	-	\$-
Minero	-	\$-	2	\$ 2,192,840,756	2	\$ 2,258,625,979	2	\$ 2,326,384,759
Cultural	36	\$ 8,639,984,186	36	\$ 8,639,984,186	35	\$ 8,772,288,651	35	\$ 9,075,668,984
Recreacional	24	\$11,340,506,034	24	\$ 11,340,506,034	24	\$11,680,721,218	24	\$ 12,030,474,185
Salubridad	25	\$ 58,543,429,950	25	\$ 58,543,429,950	24	\$59,860,576,297	25	\$ 61,818,075,531
Institucionales	28	\$58,864,513,973	27	\$58,855,420,829	28	\$60,886,013,514	27	\$ 101,011,742,532
Educativo	110	\$ 130,475,665,439	111	\$ 132,048,299,426	109	\$ 133,189,119,333	103	\$ 136,164,619,589
Religioso	92	\$42,078,581,717	92	\$42,126,866,045	98	\$47,295,105,503	96	\$ 49,531,820,772
Agrícola	1	\$515,958,000	1	\$515,958,000	1	\$531,436,740	1	\$ 547,379,842
Pecuario	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$-
Agroindustrial	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$-
Forestal	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$-
Bien de Dominio Público	1,475	\$ 369,219,122,190	1,470	\$ 368,611,769,340	1,466	\$ 378,802,389,382	1,441	\$ 391,341,625,264
Servicios Especiales	9,973	\$40,440,482,751	9,975	\$40,441,664,535	9,975	\$41,654,916,302	9,975	\$ 42,900,825,129
Lote Urbanizable no Urbanizado	120	\$36,038,316,947	118	\$35,705,864,942	120	\$43,987,219,469	112	\$ 62,320,606,736
Lote urbanizado no construido o edificado	1,066	\$85,872,788,090	1,058	\$90,778,950,101	1,054	\$ 167,325,088,925	1,026	\$ 189,112,984,204
Lote No Urbanizable	100	\$ 6,319,892,741	101	\$ 6,298,198,559	105	\$ 6,483,215,151	101	\$ 8,400,080,278
Reserva Forestal	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	1	\$ 157,238,776
Unidad Predial no Construida	1,617	\$ 7,664,878,936	1,719	\$ 7,999,066,400	1,816	\$ 8,603,910,641	1,873	\$ 9,144,654,449
Vías	342	\$63,009,487,967	342	\$63,009,487,967	335	\$65,437,509,413	335	\$ 67,840,459,781
Otros	1	\$ 3,123,287	1	\$ 3,123,287	1	\$ 3,216,986	-	\$-
TOTAL	126,671	\$5,079,998,880,718	129,599	\$5,115,135,318,673	140,455	\$5,524,786,497,387	146,990	\$ 6,077,345,928,503



INFORME AUDITORÍA N°11

Actualización y conservación catastral



CO-SC-CER143688

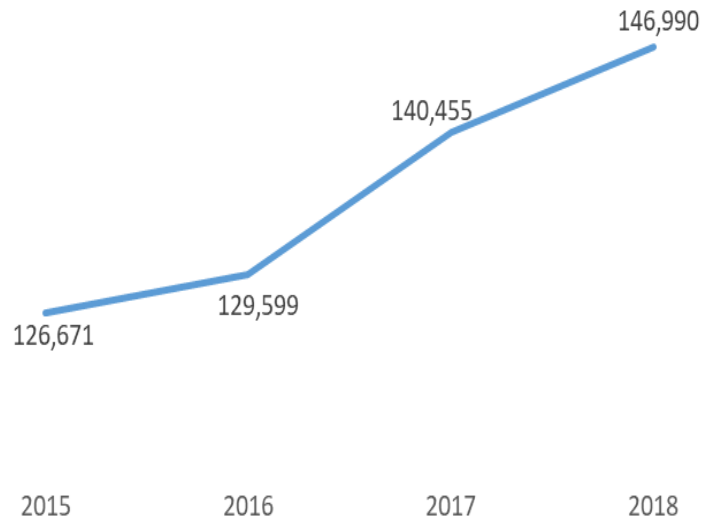


SC-CER143688

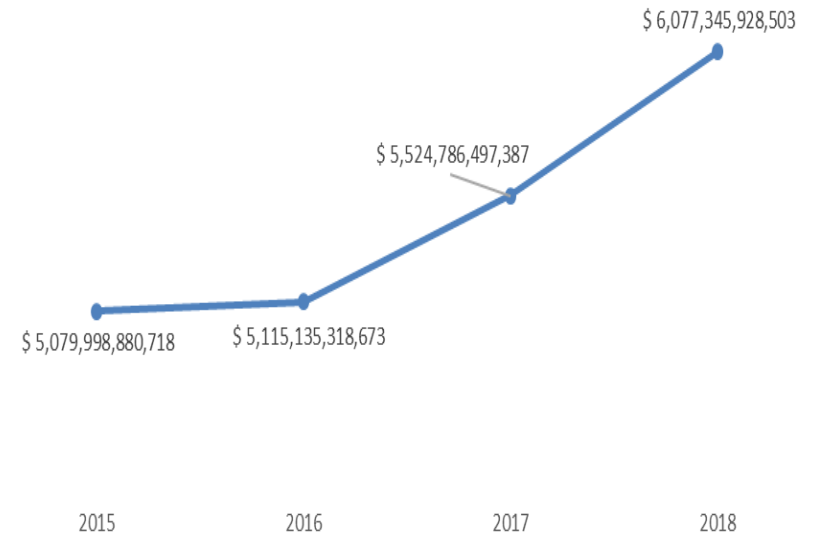


GP-CER143691

Numero Predios Urbanos



Total Avaluo Catastral - Urbano



ANALISIS: En el sector urbano del Municipio de Bello, entre las vigencias 2015 y el mes de julio de 2018, se ha presentado un incremento del 19.6% del avalúo catastral de los predios del ente territorial y el aumento de 20.319 predios en el inventario de predios del Municipio. En materia del valor de los avalúos, el incremento es superior a los porcentajes autorizados por el Gobierno Nacional, debido a las actividades de conservación catastral de la entidad. Y el número de predios se incrementa debido al desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos que se adelantan en el Municipio.



INFORME AUDITORÍA N°11
Actualización y conservación catastral



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

CENSO RURAL DEL MUNICIPIO DE BELLO

Destinación	2015		2016		2017		2018	
	Numero de Predios	Valor Catastral	Numero de Predios	Valor Catastral	Numero de Predios	Valor Catastral	Numero de Predios	Valor Catastral
Habitacional	6,042	\$104,157,469,099	6,070	\$115,488,335,465	6,131	\$120,343,570,230	6,313	\$ 162,270,292,305
Industrial	20	\$ 2,472,914,430	20	\$ 2,472,914,430	19	\$ 2,557,629,889	21	\$ 2,735,983,181
Comercial	68	\$ 2,862,739,019	68	\$ 2,862,739,017	68	\$ 2,872,268,020	71	\$ 3,059,338,844
Agropecuario	213	\$ 54,994,968,112	217	\$ 54,758,933,389	213	\$ 68,909,437,948	199	\$ 70,489,000,446
Minero	7	\$ 5,793,661,163	7	\$ 5,793,661,163	7	\$ 10,825,722,869	7	\$ 11,150,494,555
Cultural	-	\$-	-	\$-	-	\$-	-	\$ -
Recreacional	-	\$-	-	\$-	1	\$ 252,406,392	1	\$ 259,978,583
Salubridad	1	\$ 134,038,086	1	\$ 134,038,086	1	\$ 138,059,228	1	\$ 142,201,005
Institucionales	-	\$-	-	\$-	-	\$-	-	\$ -
Educativo	11	\$ 2,989,004,971	11	\$ 2,989,004,971	11	\$ 3,078,675,122	11	\$ 3,171,035,375
Religioso	11	\$ 1,104,967,122	11	\$ 1,104,967,122	12	\$ 1,188,052,748	11	\$ 1,188,344,519
Agrícola	155	\$ 12,978,063,505	152	\$ 12,928,974,799	150	\$ 13,400,009,889	120	\$ 13,278,774,540
Pecuario	585	\$ 87,662,913,223	582	\$ 87,571,237,525	581	\$ 90,061,297,047	503	\$ 89,381,187,323
Agroindustrial	1	\$ 446,337,871	1	\$ 446,337,871	1	\$ 459,728,007	-	\$ -
Forestal	2	\$ 1,557,868,334	2	\$ 1,557,868,334	2	\$ 1,604,604,384	2	\$ 1,652,742,514
Bien de Dominio Público	24	\$ 489,374,571	24	\$ 489,374,571	24	\$ 504,055,806	24	\$ 519,177,483
Servicios Especiales	15	\$ 3,954,346,667	15	\$ 3,954,346,667	15	\$ 4,072,977,068	15	\$ 4,195,166,379
Lote Urbanizable no Urbanizado	-	\$-	-	\$-	-	\$-	-	\$ -
Lote urbanizado no construido o edificado	2	\$ 11,004,854	3	\$ 11,130,998	3	\$ 11,464,929	3	\$ 11,808,876
Lote No Urbanizable	1	\$ 2,764,162	2	\$ 10,209,567	2	\$ 10,515,854	2	\$ 10,831,330
Unidad Predial no Construida	4	\$ 5,609,814	4	\$ 5,609,814	6	\$ 6,033,812	6	\$ 6,214,827
Vías	101	\$ 705,404,933	101	\$ 710,647,400	102	\$ 735,230,919	103	\$ 758,954,417
Reserva Forestal	14	\$ 4,246,079,714	14	\$ 4,252,099,883	17	\$ 4,534,627,188	17	\$ 4,670,666,004
Parcela Habitacional	140	\$ 8,951,740,291	141	\$ 9,011,196,063	152	\$ 10,386,839,694	152	\$ 10,698,444,881
Lote rural	707	\$ 33,881,999,218	702	\$ 21,949,219,417	707	\$ 23,130,551,767	702	\$ 22,234,542,274
TOTAL	8,124	\$329,403,269,159	8,148	\$328,502,846,552	8,225	\$359,083,758,810	8,284	\$ 401,885,179,661



INFORME AUDITORÍA N°11

Actualización y conservación catastral



CO-SC-CER143688

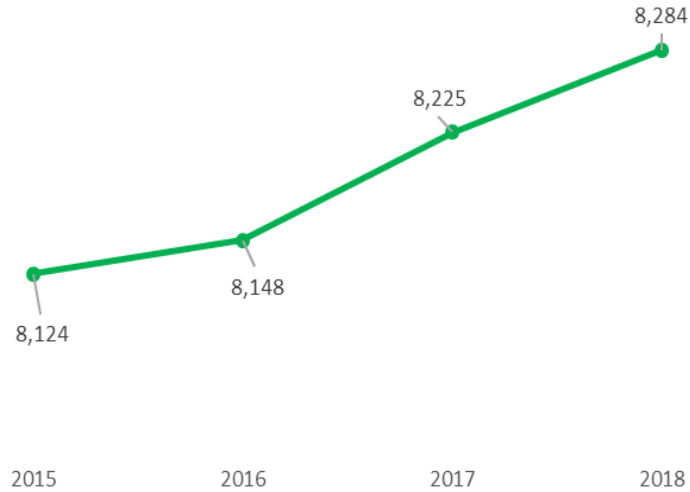


SC-CER143688

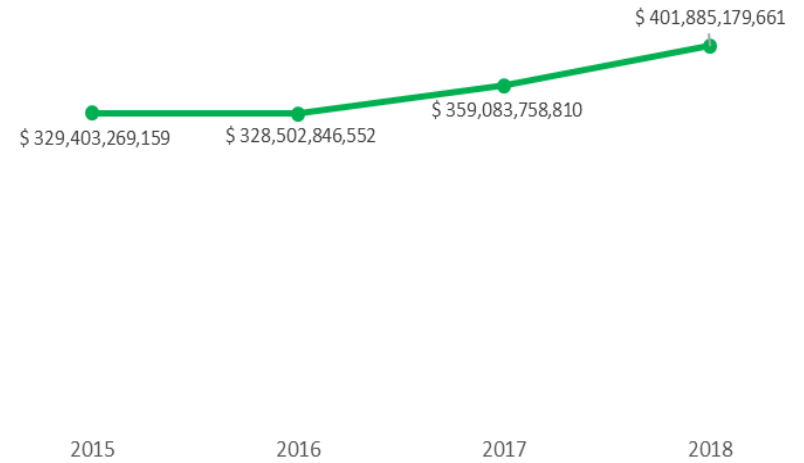


GP-CER143691

Número Predios Rurales



Avaluo Total Catastral - Rural



ANALISIS: En el sector rural del Municipio de Bello, entre las vigencias 2015 y el mes de julio de 2018, se ha presentado un incremento del 22% del avalúo catastral de los predios del ente territorial y el aumento de 160 predios en el inventario de predios del Municipio. En materia del valor de los avalúos, el incremento es superior a los porcentajes autorizados por el Gobierno Nacional, debido a las actividades de conservación catastral de la entidad.

5.1. OPORTUNIDADES DE MEJORA

01	Recuperar la documentación de las actividades de catastro en el proceso de Administración de Rentas, integrándolo al proceso de Gestión Administrativa y Financiera.
02	Retomar el registro de solicitudes en materia de catastro municipal en la planilla de trámites y servicios dispuesta por la entidad en el Sistema de Gestión Integrado, para el control de entrada de solicitudes y la oportunidad de la respuesta dada a la comunidad.
03	Mejorar la oportunidad de registro de los recaudos por concepto de Impuesto Predial en el Sistema de Información Contable y Financiero –SICOF-, para la adecuada aplicación de los pagos que realizan los usuarios por el total de la vigencia, debido que el sistema de información en algunos casos no registra el pago realizado y liquida nuevamente el impuesto para los trimestres faltantes del mismo periodo.
04	Mejorar la oportunidad en la atención por parte de la Empresa ADA con la intervención de la Dirección Técnica de las TIC, de las incidencias relacionadas con las reclamaciones presentadas por los usuarios en relación a la liquidación y facturación del impuesto predial.

5.2. RIESGOS

01	Posible afectación a los usuarios en las diferentes actuaciones jurídicas y comerciales, por la demora de la Dirección de Catastro Departamental en la atención de los trámites y servicios relacionados con las actividades de conservación catastral del Municipio de Bello.
02	Posible afectación del flujo de caja de la entidad, debido a la rectificación ordenada por parte de la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia, en el cual se cambia la vigencia de inscripción de predios de los proyectos urbanísticos “Ceiba del Norte” y “Hacienda Niquía” en el sistema catastral y la devolución de dineros que se debe realizar a los usuarios que hayan cancelado el impuesto a la fecha.

6. CONCLUSION

La Alcaldía Municipal de Bello en la actualidad tiene implementados controles efectivos en referencia a los riesgos de la actualización y conservación catastral, se requieren acciones de mejora para articular estrategias que permitan agilizar la atención de trámites por parte de la Dirección de Catastro Departamental y reducir el volumen de rectificaciones en la inscripción de predios que conllevan a la devolución de impuestos generados y recaudados a los usuarios.

7. RECOMENDACIONES

La Secretaría de Control Interno, se permite recomendar las siguientes acciones optimizar la gestión de la actualización y conservación catastral de la Alcaldía Municipal de Bello:

1. Proyectar administrativa y financieramente la Dirección Administrativa de Catastro, para asumir en la vigencia 2019 de acuerdo a los resultados del Censo Poblacional en ejecución, la delegación para la formación, actualización, conservación catastral, e implementación de catastros multipropósitos descentralizados en el marco de la Ley 1753 de 2015.
2. Disponer los recursos financieros, humanos y técnicos requeridos por la Dirección Administrativa de Catastro, para incrementar el trabajo de campo de visitas técnicas para las actividades de conservación catastral del Municipio. lo anterior, como estrategia para el incremento de los ingresos de la entidad que permita una mayor inversión social en el ente territorial.
3. Distribuir en diferentes servidores públicos las funciones de visitas técnicas, validación de la información y registro en el sistema de información catastral OVC de los avalúos, mutaciones, mejoras, y rectificaciones; procurando mayores controles de verificación de la información en cumplimiento de la normatividad y el adecuado registro catastral. Con lo cual se garantiza la objetividad de la situación real de los predios y los registros realizados en el sistema de información catastral.

8. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- **Proceso:** Gestión Administrativa y financiera.
- Manual de Fiscalización Tributaria de Rentas M-GA-06
- Matriz de riesgos por procesos con sus controles.



INFORME AUDITORÍA N°11
Actualización y conservación catastral



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

- MIPG Dimensión Control Interno
- Guía de Administración de Riesgos

9. EQUIPO AUDITOR

HUGO ALBERTO LONDOÑO OSSA
Profesional Universitario
Auditor Líder

MARÍA EPIFANIA OSORIO IDARRAGA
Profesional Universitaria
Auditora